

MENSAGEM Nº 136, DE 30 DE OUTUBRO DE 2025

SENHOR PRESIDENTE,

SENHORES EDIS,

ENCAMINHAMENTO COM PEDIDO DE URGÊNCIA

É com grande satisfação que cumprimento Vossa Excelência e seus Augustos pares, oportunidade em que apresento para apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa Municipal, o Projeto de Lei que “AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A PROCEDER A PERMUTA DE BENS IMÓVEIS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL POR IMÓVEL DE PROPRIEDADE PARTICULAR, NA FORMA QUE INDICA”.

A permuta de imóveis públicos por particulares é permitida desde que observados alguns requisitos, tais como o interesse público devidamente justificado, autorização legislativa e avaliação prévia dos imóveis objeto da permuta.

Segundo Hely Lopes Meirelles “quaisquer bem público, desde que desafetado do uso comum do povo ou de destinação pública especial, pode ser permutado com outro bem público particular, da mesma espécie ou de outra. O essencial é que a lei autorizadora da permuta identifique os bens a serem permutados e a avaliação prévia atribua-lhe corretamente os valores, para a efetivação da troca sem lesão ao patrimônio público” (grifo nosso).

Ainda, a Lei Federal n. 14.133/21, em seu artigo 76, inciso I, alínea c, prevê a alienação de imóveis públicos, através de permuta por outro imóvel, destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, *in verbis*: “permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso”.

Assim, em observância aos requisitos necessários, foi realizada a avaliação prévia dos imóveis pelos técnicos lotados na Secretaria de Infraestrutura – SEINFRA de Juazeiro do Norte, conforme laudos anexos, determinando o valor de mercado de todos os imóveis objetos do presente projeto de lei, **demonstrando não haver qualquer tipo de dilapidação do patrimônio público.**

O imóvel particular objeto da permuta, conforme matrícula n. 31.460 – Cartório do Segundo Ofício (em anexo), é, atualmente, de propriedade da Associação dos Servidores da Polícia Federal do Estado do Ceará – ASPOFECE, avaliado em R\$ 3.755.600,00 (três milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil e seiscentos reais), **que será utilizado pelo Poder Público municipal para o estabelecimento de um estacionamento para os ônibus utilizados pelos romeiros nas diversas romarias que movimentam o turismo religioso em nossa urbe.**

O imóvel particular é de extrema relevância por sua localização estratégica, haja vista, está situado na área de maior concentração de romeiros na época das romarias, ajudando a desafogar o trânsito e a diminuir os transtornos ocasionados pelo elevado número de veículos de grande porte (ônibus, caminhões...) estacionados nas vias.

Os imóveis públicos objetos da permuta, por sua vez, abrangem um terreno vago que foi doado para o Instituto Nacional de Seguro Social – INSS, mas foi devidamente revertido pela municipalidade, haja vista, a Autarquia Federal não

ter cumprido com as exigências legais tipificadas na lei de doação. O imóvel possui uma área de 7.160 metros quadrados e foi avaliado em R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) conforme laudo de avaliação e demais documentos instrutórios em anexo.

O segundo imóvel público é parte de um terreno de matrícula n. 24.141 – Cartório do Segundo Ofício (em anexo), com área de 3900 metros quadrados situado a Avenida Duarte Júnior, bairro Aeroporto, na cidade de Juazeiro do Norte/CE, avaliado em R\$ 955.600,00 (novecentos e cinquenta e cinco mil e seiscentos reais).

Neste caso, temos consolidado o requisito do interesse público na permuta em questão, pois o município não necessitará desembolsar quaisquer quantias para efetivar a permuta em tela que, como demonstrado alhures, trará diversos benefícios para a coletividade.

Convicto de que os ilustres membros dessa Casa Legislativa haverão de conferir o necessário apoio a esta propositura, solicito a Vossa Excelência, com fulcro no art. 54 da Lei Orgânica do Município de Juazeiro do Norte, emprestar sua valiosa colaboração no seu ENCAMINHAMENTO COM URGÊNCIA, tendo em vista a importância da matéria e o interesse da coletividade.

No ensejo, apresento a Vossa Excelência e aos seus eminentes pares, protesto de elevado apreço e distinta consideração.

Novo Centro Administrativo, em Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, aos 30 (trinta) dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco (2025).

À SUA EXCELÊNCIA

VEREADOR FELIPE MIKAEL VASQUES MONTEIRO

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUAZEIRO DO NORTE

NESTA



GLÊDSON LIMA BEZERRA
PREFEITO MUNICIPAL DE JUAZEIRO DO NORTE/CE

PROJETO DE LEI Nº _____, DE ____ DE _____ DE 2025.

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A PROCEDER A PERMUTA DE BENS IMÓVEIS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL POR IMÓVEL DE PROPRIEDADE PARTICULAR, NA FORMA QUE INDICA.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUAZEIRO DO NORTE, Estado do Ceará, no uso de suas atribuições legais que lhe confere o art. 72, inciso III, da Lei Orgânica do Município.

FAÇO SABER que a CÂMARA MUNICIPAL aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar instrumento de permuta de próprios pertencentes a municipalidade, localizados neste município, quais sejam:

IMÓVEL 01 - UM TERRENO VAGO, PRÓPRIO PARA EDIFICAÇÃO SITUADO NO LOTEAMENTO SANTOS DUMONT, BAIRRO AEROPORTO, NESTA CIDADE, MEDINDO UMA ÁREA 3.900-M2. LIMITANDO-SE: AO NORTE, COM RUA PROJETADA; AO SUL, COM A RUA PROJETADA; AO LESTE, COM AVENIDA DEPUTADO DUARTE JÚNIOR E AO OESTE, COM TERRAS NÃO LOTEADAS DE JOSE MATIAS DA SILVA. MATRÍCULA N. 24.141 – CARTÓRIO 2º OFÍCIO.

IMÓVEL 02 - UM TERRENO VAGO, PRÓPRIO PARA EDIFICAÇÃO, CONSTITUÍDO DE UMA ÁREA PÚBLICA DESTINADA A ESCOLA NA QUADRA "S" DO LOTEAMENTO "LAGOA SECA A", DESTA CIDADE, APRESENTANDO AS SUAS MEDIDAS DENTRO DOS SEGUINTE LIMITES: AO NORTE, ONDE MEDE 117,00m (CENTO E DEZESSETE METROS), COM OS LOTES "09", "10" E "11" E "12" DA MESMA QUADRA; AO SUL, ONDE MEDE 117,00m (CENTO E DEZESSETE METROS), COM OS LOTES "01", "02", "03" E "04" DA MESMA QUADRA; AO LESTE, ONDE MEDE 53,00m (CINQUENTA E TRÊS METROS), COM A RUA JOSÉ TAVARES ANASTÁCIO; E AO OESTE, ONDE MEDE 73,00m (SETENTA E TRÊS METROS), COM A RUA LAURA AVELAR BOTELHO;

Centro Administrativo Municipal

R. Interventor Francisco Erivano Cruz, 120 - Centro, 63.010-015

Juazeirodonorte.ce.gov.br

PERFAZENDO UMA ÁREA DE 7.160,00m² (SETE MIL CENTO E SESSENTA METROS QUADRADOS). HAVIDO PELA MATRÍCULA N. 8.240, LIVRO 2-AD, PROCEDENTE DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO. MATRÍCULA ATUAL N. 6012 CARTÓRIO PADRE CÍCERO.

POR IMÓVEL PARTICULAR, QUAL SEJA:

IMÓVEL 03 - UM TERRENO DE DOMÍNIO PLENO, PRÓPRIO PARA EDIFICAÇÃO, SITUADO AO SUL DA RUA FRANCISCO ALVES BEZERRA. NA SEDE DO MUNICÍPIO, EM DOIS SEGMENTOS, O PRIMEIRO SEGMENTO: MEDINDO UMA ÁREA DE 6.288,30m² (SEIS MIL, DUZENTOS E OITENTA E OITO VÍRGULA TRINTA METROS QUADRADOS), EM FORMATO IRREGULAR, APRESENTANDO SUAS MEDIDAS DENTRO DOS SEGUINTE LIMITES CONFRONTAÇÕES: AO NORTE, ONDE MEDE 105,70M (CENTO E CINCO METROS E SETENTA CENTÍMETROS), COM A RUA FRANCISCO ALVES BEZERRA; AO SUL ONDE MEDE 77,90M (SETENTA E SETE METROSENNOVENTA CENTÍMETROS), COM IMÓVEL DOADO AO ESTADO DO CEARÁ ONDE FUNCIONOU O ANTIGO FÓRUM DESEMBARGADOR JUVÊNCIO SANTANA, HOJE OCUPADO PELA POLÍCIA FEDERAL; AO LESTE, ONDE MEDE 75,00M (SETENTA E CINCO METROS), COM A RUA SINHÁ RIBEIRO CRUZ; E AO OESTE, ONDE MEDE 68,50M (SESSENTA E OITO METROS E CINQUÊNTA CENTÍMETROS), COM O IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO, SEGUNDO SEGMENTO: MEDINDO UMA ÁREA DE 1.948.16m² (UM MIL, NOVECIENTOS E QUARENTA E OITO VÍRGULA DEZESSEIS METROS QUADRADOS), EM FORMATO IRREGULAR, APRESENTANDO SUAS MEDIDAS DENTRO DOS SEGUINTE LIMITES E CONFRONTAÇÕES: AO NORTE, ONDE MEDE 30,00M (TRINTA METROS), COM A RUA FRANCISCO ALVES BEZERRA; AO SUL, ONDE MEDE 30,00M (TRINTA METROS), COM IMÓVEL DOADO AO ESTADO DO CEARÁ, ONDE FUNCIONOU O ANTIGO FÓRUM DESEMBARGADOR JUVÊNCIO SANTANA, HOJE OCUPADO PELA POLÍCIA FEDERAL; AO LESTE, ONDE MEDE 68,50M (SESSENTA E OITO METROS E CINQUÊNTA CENTÍMETROS); E AO OESTE, ONDE MEDE 83,70M (OITENTA E TRÊS METROS E SETENTA CENTÍMETROS), COM O RESTANTE DO IMÓVEL E SE LIMITA COM A AVENIDA DO AGRICULTOR, COM O IMÓVEL DESCRITO NO PRIMEIRO SEGMENTO. ENCERRANDO UMA ÁREA TOTAL DE 8.236.46-M² (OITO MIL, DUZENTOS E TRINTA E SEIS VÍRGULA QUARENTA E SEIS METROS QUADRADOS. MATRÍCULA 31.460. CARTÓRIO 2º OFÍCIO.

Art. 2º - Para o cumprimento desta lei, fica autorizada a desafetação pública da área ao norte identifica, a qual deverá, se necessário for ser desmembrada da matrícula acima referida, após cumpridas as formalidades legais.

Art. 3º - A permuta objeto da presente lei é meramente autorizativa, precedida de Laudos de Avaliação Prévia dos Bens Imóveis a serem permutados, bem como, deverá se efetivar através escritura pública de permuta de bens imóveis.

Centro Administrativo Municipal

R. Interventor Francisco Erivano Cruz, 120 - Centro, 63.010-015

Juazeirodonorte.ce.gov.br



Art. 4º - Na Escritura Pública de Permuta deverá constar, obrigatoriamente, o valor dos bens imóveis permutados, ressaltando-se que na permuta não haverá torna ou volta compensatória, fazendo-se as transmissões livres e desembaraçadas de quaisquer ônus.

Art. 5º - A alienação por permuta de que trata esta Lei dar-se-á em estrita observância à legislação pertinente, sendo dispensada a licitação, nos termos dos artigos 76, I, c, da Lei nº 14.133/21.

Art. 6º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Palácio Municipal José Geraldo da Cruz, em Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, aos ____ (____) dias do mês de ____ de 2025 (dois mil e vinte e cinco).

GLÊDSON LIMA BEZERRA

PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUAZEIRO DO NORTE/CE

Ofício Nº 02887/ 2025 – SEINFRA

Juazeiro do Norte – CE, 03 de setembro de 2025.

A Ilmo. Sr.

Walberton Carneiro Gomes
Procurador Geral Do Município
Procuradoria Geral Do Município

Assunto: Avaliação de Três Terrenos para Permuta com Reposição de Valor em Área Construída

Prezada Senhora,

Informo, por meio deste, que no primeiro laudo de avaliação, realizado com base no **método evolutivo**, foi atribuído ao imóvel com benfeitorias existentes o valor de **R\$ 3.755.600,00**. O terreno objeto de permuta foi avaliado por meio do método comparativo direto de dados de mercado, resultando no valor de **R\$ 2.800.000,00**.

Considerando que o valor do terreno ofertado em permuta é inferior ao valor do imóvel avaliado inicialmente, apurou-se uma diferença de **R\$ 955.600,00**, a ser compensada em área construída.

Para fins de compensação, será utilizada área de um terceiro terreno localizado na Avenida Duarte Júnior, bairro Aeroporto, cujo valor de unitário foi de **R\$ 245,03/m²**.

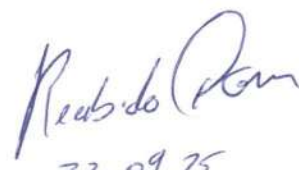
Dessa forma, para equilibrar os valores da operação, será necessário o repasse de **3.900,00 m²** de área no referido terreno, de modo a compensar a diferença financeira apurada.


Candida Eluiza Ferreira Alves
Engenheira civil
CREA: 379439CE


Ana Carolina Evangelista Biró
Secretaria de Infraestrutura
Port. Nº 0490/2025

Av. Ailton Gomes, 2431 – José Geraldo da Cruz, 63.033-027
(88) 3512.3994 | seinfra@juazeiro.ce.gov.br

Juazeiródonorte.ce.gov.br


22.09.25
465




RELATÓRIO

Juazeiro do Norte – CE, 20 de outubro de 2025.

Assunto: Análise de possível indisponibilidade de área objeto da Matrícula nº 26.841

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente, venho, por meio deste, informar que, após análise da Matrícula nº 26.841, consta na Av-9/26.841, datada de 23 de fevereiro de 2022, a averbação de indisponibilidade do bem.

Ocorre que o imóvel localizado ao sul da Rua Francisco Alves Bezerra, com área de 8.223,46 m², que inicialmente integrava a referida matrícula nº 26.841, conforme Av-01/26.841, foi permutado à Associação dos Servidores da Polícia Federal do Estado do Ceará – ASPOFECE, passando a constituir nova matrícula, sob o nº 31.460, em 15 de maio de 2009.

Dessa forma, a indisponibilidade registrada na Av-9/26.841 refere-se exclusivamente à matrícula nº 26.841, não atingindo o imóvel atualmente registrado sob a matrícula nº 31.460.

Cumpre destacar, nesse contexto, o Princípio da Especialidade Registral, previsto no art. 176, §1º, inciso II, item 1, da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), segundo o qual cada matrícula corresponde a um único imóvel, devidamente individualizado, e todos os atos e ônus a ele relativos devem constar exclusivamente dessa matrícula. Assim, os efeitos de uma averbação ou registro — como a indisponibilidade — limitam-se ao imóvel constante na matrícula em que foi lançado, não se estendendo a outros imóveis de matrícula diversa, ainda que originados de desmembramento ou permuta.

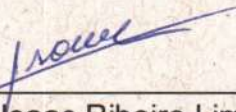
Além disso, observa-se que a averbação da indisponibilidade ocorreu em 23 de fevereiro de 2022, enquanto a abertura da nova matrícula nº 31.460 deu-se em 15 de maio de 2009, ou seja, anteriormente à restrição. Logo, o imóvel de titularidade da ASPOFECE já não integrava a matrícula nº 26.841 à época da averbação da indisponibilidade.



Diante do exposto, conclui-se que o imóvel objeto da Matrícula nº 31.460, de titularidade da Associação dos Servidores da Polícia Federal do Estado do Ceará – ASPOFECE, não é alcançado pela indisponibilidade prevista na Av-9/26.841, uma vez que possui matrícula própria e independente, nos termos do Princípio da Especialidade Registral.

Sem mais para o momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



Cicero Isaac Ribeiro Lima
Diretor de Fiscalização
Portaria nº0735/2025



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.cerice.org.br/validacao>
Informe o código: B55DD207-0EE5-4983-8B96-A4B882874A6E

FICHA

MATRÍCULA

01
(Verso)

31.460

CONTINUA NA FICHA Nº

(nos termos do art.1º, inciso III, letra "a", parágrafo 2º do decreto nº 93.240, de 09.09.1986). Selo AA 318396. Prot. 80.315. Cód. Ato 007009. O Oficial

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída por processo reprográfico, nos termos do Artigo 19, parágrafo 1º da lei nº 6015/73 e que da presente matrícula de nº 31.460, não consta nenhum lançamento após R-1/31.460 datado de 15/05/2009, encontrando-se livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus, hipoteca, penhora, arresto, cláusulas ou condições, inclusive, de anotações de ações pessoais ou reipersecutórias. Expe-se esta Certidão, com prazo de validade de 30 (trinta) dias, conforme artigo 1º, inciso IV, do Decreto n.º 93.240, de 9 de setembro de 1986 e art. 1.127 e seguintes do Provimento n.º 04/2023/CGJ-CE, ressalvado qualquer alteração posterior a data da sua emissão. Dispensado o endereço eletrônico, nos termos do Prov. 61 do CNJ, devido a alegação de impossibilidade na obtenção de informações. Eu, Cynthia Leiliane, cartorária, digitei conforme consta nos registros conferidos por mim e que o Oficial do Registro subscreve. O referido é verdadeiro. DOU FÉ. Juazeiro do Norte - CE, 30 de janeiro de 2.025.

Solicitação nº 17432

Oficial do Registro de Imóveis

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES

Nº do Atendimento: 20250130000047
Total Emolumentos: 38,52 Total FAADep: 1,91
Total PERBOLAJ: 1,57 Total Fissal: 0,76
Total Selos: 16,48 (Total ISS):
Valor Total: 54,29
Base de Cálculo / Alíq. com Valor Declarado
Descontado: 1: 0,00

PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará
Selo Tipo 4
Certidão 2ª Via 2ª Trasl.
Nº
ABL198608-H7M8

Documento Assinado Digitalmente por PAULO DE TARSO CONDIM MACHADO, CPF: 06048508262

Assinatura digitalizada por Paulo de Tarso Condini Machado
Códigos: 06048508262

SELO DIGITAL DE
AUTENTICIDADE

Confira a validade do Selo Digital em
central.cerice.org.br/validacao





Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.cerice.org.br/validacao>
Informe o código: 055DP0070555-1982-0896-1488087146E

CARTÓRIO MACHADO

RTOÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - 2º OFÍCIO

Rua São Francisco, 246 - telefax: (088) 3511-1518 Fone: (088) 3512-1313

Comarca de Juazeiro do Norte - Ceará

Oficial - Bel. Paulo de Tarso Gondim Machado
Escrivente Substituto - Bel. Cicero Alberto Gondim Machado
Escrivente Substituto - Bel. João Gondim Machado
CNPJ: 06.749.311/0001-34

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

31.460

DATA

15/05/2009

FICHA

01

RUBRICA

MATRÍCULA
FICHA Nº

IMÓVEL: UM TERRENO DE DOMÍNIO PLENO, PRÓPRIO PARA EDIFICAÇÃO, SITUADO AO SUL DA RUA FRANCISCO ALVES BEZERRA, NA SEDE DO MUNICÍPIO, EM DOIS SEGMENTOS, O PRIMEIRO SEGMENTO: MEDINDO UMA ÁREA DE 6.288,30M² (SEIS MIL, DUZENTOS E OITENTA E OITO VÍRGULA TRINTA METROS QUADRADOS), EM FORMATO IRREGULAR, APRESENTANDO SUAS MEDIDAS DENTRO DOS SEGUINTE LIMITES E CONFRONTAÇÕES: AO NORTE, ONDE MEDE 105,70M (CENTO E CINCO METROS E SETENTA CENTÍMETROS), COM A RUA FRANCISCO ALVES BEZERRA; AO SUL, ONDE MEDE 77,90M (SETENTA E SETE METROS E NOVENTA CENTÍMETROS), COM IMÓVEL DOADO AO ESTADO DO CEARÁ ONDE FUNCIONOU O ANTIGO FÓRUM DESEMBARGADOR JUVÊNCIO SANTANA, HOJE OCUPADO PELA POLÍCIA FEDERAL; AO LESTE, ONDE MEDE 75,00M (SETENTA E CINCO METROS), COM A RUA SINHA RIBEIRO CRUZ; E AO OESTE, ONDE MEDE 68,50M (SESSENTA E OITO METROS E CINQUENTA CENTÍMETROS), COM O IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO, SEGUNDO SEGMENTO: MEDINDO UMA ÁREA DE 1.948,16M² (UM MIL, NOVECIENTOS E QUARENTA E OITO VÍRGULA DEZESSEIS METROS QUADRADOS), EM FORMATO IRREGULAR, APRESENTANDO SUAS MEDIDAS DENTRO DOS SEGUINTE LIMITES E CONFRONTAÇÕES: AO NORTE, ONDE MEDE 30,00M (TRINTA METROS), COM A RUA FRANCISCO ALVES BEZERRA; AO SUL, ONDE MEDE 30,00M (TRINTA METROS), COM IMÓVEL DOADO AO ESTADO DO CEARÁ, ONDE FUNCIONOU O ANTIGO FÓRUM DESEMBARGADOR JUVÊNCIO SANTANA, HOJE OCUPADO PELA POLÍCIA FEDERAL; AO LESTE, ONDE MEDE 68,50M (SESSENTA E OITO METROS E CINQUENTA CENTÍMETROS); E AO OESTE, ONDE MEDE 83,70M (OITENTA E TRÊS METROS E SETENTA CENTÍMETROS), COM O RESTANTE DO IMÓVEL E SE LIMITA COM A AVENIDA DO AGRICULTOR, COM O IMÓVEL DESCRITO NO PRIMEIRO SEGMENTO, ENCERRANDO UMA ÁREA TOTAL DE 8.236,46-M² (OITO MIL, DUZENTOS E TRINTA E SEIS VÍRGULA QUARENTA E SEIS METROS QUADRADOS).

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE JUAZEIRO DO NORTE, Estado do Ceará, pessoa jurídica de Direito Público interno, inscrito no CNPJ/MF sob N.º 07.974.082/0001-14.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 26.841 do Livro 02, do Registro Geral de Imóveis desta Comarca.

PERMUTA

R-1 / 31.460. Em 15 (quinze) de Maio de 2.009.

Por ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA, datada de 09/05/2009, lavrada às folhas 006/007, do livro 238-E, deste cartório desta Comarca, o proprietário: MUNICÍPIO DE JUAZEIRO DO NORTE (acima qualificado), neste ato representado por seu Prefeito Municipal, MANOEL RAIMUNDO DE SANTANA NETO, brasileiro, médico, portador da CI/RG nº 2001029041910 SSP/CE e inscrito no CPF/MF sob nº 172.648.713-04, residente e domiciliado na Rua Padre Cícero, n.º 112, nesta cidade, PERMUTOU o imóvel objeto da presente matrícula com a permutante outorgada: - ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DA POLÍCIA FEDERAL DO ESTADO DO CEARÁ - ASPOFECE, entidade de Classe, com sede em Fortaleza/CE na Avenida Borges de Melo, n.º 820, Bairro de Fátima, com estatuto devidamente registrado no 3º Ofício de Registro de Pessoas Jurídicas de Fortaleza/CE, Registro n.º 201613, datado de 05/02/2002, Páginas 3/46, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.888.708/0001-81, representada neste ato por seu presidente PAULO CESAR MATIAS DA SILVA SANTOS, brasileiro, servidor da polícia federal, casado, portador da CI/RG n.º 0166948055, inscrito no CPF/MF sob n.º 092.180.765-10, residente e domiciliado em Fortaleza/CE, conforme Ata de Eleição da associação dos servidores da polícia federal do estado do ceará - ASPOFECE, datada de 30/11/2007, devidamente Averbado sob n.º 5009716 do Registro de Pessoas Jurídicas da Comarca de Fortaleza/CE, datado 03/06/2008, pelo imóvel CONSTITUÍDO DA GLEBA "A-7A", LOCALIZADO AO LADO LESTE DA AVENIDA JOSÉ BEZERRA DE MELO, BAIRRO SALGADINHO, NESTA CIDADE, COM ÁREA DE 11.700,00M² objeto da matrícula n.º 28.156 livro 02 deste cartório desta comarca, tendo sido o imóvel objeto da presente matrícula avaliado pelo órgão público competente em R\$ 83.023,52 (oitenta e três mil vinte e três reais e cinquenta e dois centavos); **CONDICÃO:** O imóvel adquirido pela ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DA POLÍCIA FEDERAL DO ESTADO DO CEARÁ - ASPOFECE destina-se a construção de sua sede, no prazo de 2 (dois) anos, sob pena de reversão; vale ressaltar, para que fique constando também do registro, que a parte permutante dispensou da parte proprietária a apresentação das Certidões Negativas de Débitos das Fazendas Federal e Estadual, responsabilizando-se por eventuais débitos, conforme declarado no referido título aquisitivo -

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DA POLÍCIA FEDERAL

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte	Data da Solicitação:	20/05/2025
Proprietário:	-	Data da Vistoria:	-
Endereço:	Rua Sinhá Ribeiro Cruz	Data do Laudo:	03/09/2025
Complem.:	-	Matrícula/Cartório:	-
Bairro:	Centro	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	Juazeiro do Norte	UF:	CE
CEP:	-	Finalidade:	Obter o valor de locação do imóvel

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	- m ²	Terreno:	- m ²
Construída:	- m ²	Construída:	- m ²
Comum:	- m ²	Fração Ideal:	-
Garagem:	- m ²	Área Considerada	
Depósito:	- m ²	Terreno:	8.236,46 m ²
Total:	- m ²	Construída:	230,28 m ²
Fração Ideal:	-		

Características do Imóvel

Uso:	Misto
Tipologia:	Casa
Idade Aparente:	20 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Reparos simples
Qtd. de Quartos:	-
Qtd. de Vagas:	-
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 3.755.600,00**(TRÊS MILHÕES, SETECENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL, SEISCENTOS REAIS)**

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Responsável Técnico: **Candida Eluiza Ferreira Alves**
Portaria: **N° 0039/2025**
Identificação: **CREA N° 379439CE**

Assinatura:



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DA POLÍCIA FEDERAL

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Regular	Regular	Não se aplica	-
Frete:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
11,59 m	25,34 m	25,48 m	11,59 m	8.236,46 m ²

Empredimento					
Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
-	Bom	Novo	Residencial	Baixo / Médio	Intenso
Área Sujeita a Encrentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superfície / Consistência	
Não	Médio / Alto	Misto (Res. x Com.)	Plano	Seco	

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m			
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐		Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública: Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐		Rede de Esgoto:	Sim	Fossa: Sim
Comércio:	☒	☐	☐		Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço: Não
Rede Bancária:	☐	☐	☒		Rede de Telefone:	Sim	
Escola:	☒	☐	☐		Pavimentação:	Sim	
Saúde:	☐	☐	☒		Arborização:	Sim	
Segurança:	☒	☐	☐		Esgoto Pluvial:	Sim	
Lazer	☒	☐	☐		Gás Canalizado:	Não	



Vista de Identificação do Logradouro

Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DA POLÍCIA FEDERAL

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Vista de entrada



Deck



Campo society



Piscina

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DA POLÍCIA FEDERAL

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DA POLÍCIA FEDERAL

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliado

Imóvel Objeto da Avaliação						
Endereço:	Rua Sinhá Ribeiro Cruz					
Bairro:	Centro		Cidade:	Juazeiro do Norte		UF: CE
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	230,28	Topografia:	Plano	Testada:	11,59	
Área do Terreno:	8236,46	Uso:	Misto	Profundidade:	25,34	
Tipo:	Casa	Classificação:				
Idade Aparente:	20	Padr. de Acabamento:		Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Reparos simples	Superfície:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	-	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:						

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Rua Comerciante João Alves Silva					
Bairro:	Triângulo			Cidade:	Juazeiro do Norte	
UF:	CE					
Informante:	MEGA IMOVEIS					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	620,00	Uso:	-	Profundidade:	-	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 330.000,00	Vagas:		Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 479,03	Data Amost.:	03/09/2025	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-triangulo-bairros-juazeiro-do-norte					



Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Avenida Maria Leticia Leite Pereira					
Bairro:	Lagoa Seca		Cidade:	Juazeiro do Norte		UF: CE
Informante:	MGF Imóveis					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	200,00	Uso:	-	Profundidade:		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 91.060,00	Vagas:		Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 409,77	Data Amost.:	25/06/2025	
Observações:	https://ce.mgfimoveis.com.br/loteterreno-na-lagoa-seca-juazeiro-do-norte-ce-venda					



Elemento Comparativo 3						
Endereço:	Rua Doutor Belém de Figueiredo					
Bairro:	Lagoa Seca		Cidade:	Juazeiro do Norte		UF: CE
Informante:	AG Bezerra Imóveis					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	385,00	Uso:	-	Profundidade:		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 230.000,00	Vagas:		Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 537,66	Data Amost.:	25/06/2025	
Observações:	https://agbezerra.com.br/imovel/a-venda-terreno-no-bairro-lagoa-seca-juazeiro-do-norte					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DA POLÍCIA FEDERAL

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Avenida Tenente Raimundo Rocha				
Bairro:	Lagoa Seca	Cidade:	Juazeiro do Norte	UF:	CE
Informante:	Diego Alves dos Santos Lobo				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	200,00	Uso:	-	Profundidade:	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 120.000,00	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 540,00	Data Amost.:	25/06/2025
Observações:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loite-pro-ximo-a-universidades-e-av.-l				



Elemento Comparativo 5

Endereço:	Avenida do Agricultor				
Bairro:	Três Marias	Cidade:	Juazeiro do Norte	UF:	CE
Informante:	AG Bezerra Imóveis				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	150,00	Uso:	-	Profundidade:	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 70.000,00	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 420,00	Data Amost.:	25/06/2025
Observações:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-loteamento-terra-santa-b				



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DA POLÍCIA FEDERAL

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

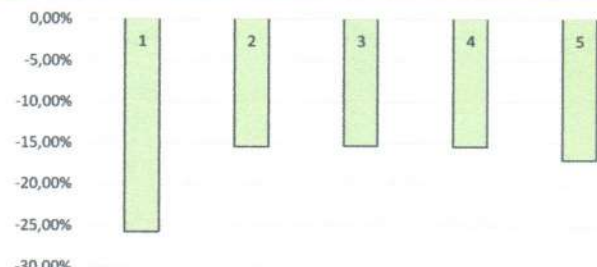
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Infra.	F. Acabam	F. Top.	Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$ 330.000,00	620,00	R\$ -	0,900	R\$ 479,03	0,935	0,724	1,053	1,031	1,000	1,000	R\$ 355,38
2	R\$ 91.060,00	200,00	R\$ -	0,900	R\$ 409,77	1,111	0,628	1,053	1,053	1,000	1,000	R\$ 346,12
3	R\$ 230.000,00	385,00	R\$ -	0,900	R\$ 537,66	1,000	0,682	1,111	1,053	1,000	1,000	R\$ 454,67
4	R\$ 120.000,00	200,00	R\$ -	0,900	R\$ 540,00	1,111	0,628	1,053	1,053	1,000	1,000	R\$ 456,12
5	R\$ 70.000,00	150,00	R\$ -	0,900	R\$ 420,00	1,000	0,606	1,111	1,111	1,000	1,000	R\$ 347,90

Média	R\$ 477,29	Média	R\$ 392,04
Desvio	62,092	Desvio	57,943
Coef. de variação	0,130	Coef. de variação	0,148

Média Saneada	R\$ 392,04
Limite Inferior	R\$ 274,43
Limite Superior	R\$ 509,65
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 3.229.000,00
	8236,46		R\$392,04		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	5		
Número de Amostras Saneados:	5		
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 274,43		
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 392,04		
Limite Superior (p/m²):	R\$ 509,65		
Média Saneada (p/m²):	R\$ 392,04		
T. de Student:	1,533		
Desvio Padrão:	57,94		
Coefficiente de Variação:	0,148		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/m²):	R\$ 44,42		
Inferior (p/m²):	-11,33%	R\$ 347,62	
Superior (p/m²):	11,33%	R\$ 436,46	
Amplitude Total	22,66%		

Comentários sobre o cálculo

Lauda de Avaliação - Imóvel Urbano

ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DA POLÍCIA FEDERAL

Lauda de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)																						
A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB Equivalente	Peso	Vida Útil	K	Est. Cons.	Residu al %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado				
1	Casa residencial	230,28	20	Reparos simples	Casa Simples	Med	R\$ 1.169,21	1,00	70	0,669	0,181	0,200	5%	0%	5%	R\$ 296.843,36	0,735	R\$ 218.137,46				
2								1,00														
3								1,00														
4								1,00														
5								1,00														
6								1,00														
7								1,00														
8								1,00														
TOTAL																	-		R\$ 296.843,36	-		R\$ 218.137,46

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB																										
A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	BDI	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado							
1	MURO CONTORNO DE ALVENARIA E CONCRETO	1005,75	m²	C4912 - SEINFRA 028 - S/ DESONERAÇÃO	R\$ 310,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,34%	R\$ 375.332,20	0,735	R\$ 275.815,545							
2	PORTÃO DE ALUMINIO ANODIZADO NATURAL	10,58	m²	C3733 - SEINFRA 028 - S/ DESONERAÇÃO	R\$ 485,06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,34%	6175,770338	0,735	4538,308946							
3	GRAMA EM PLACAS E=6CM	1344,00	m²	C1430 - SEINFRA 028 - S/ DESONERAÇÃO	R\$ 22,01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,34%	35598,3049	0,735	26159,66863							
4	ALAMBRA DO C/TELA DE NYLON	608,00	m²	C3436 - SEINFRA 028 - S/ DESONERAÇÃO	R\$ 82,66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,34%	60479,61075	0,735	44443,87396							
5	PROJETOR (2 UNIDADES) EM POSTE DE CONCRETO CIRCULAR	6,00	un	C4986 - SEINFRA 028 - S/ DESONERAÇÃO	R\$ 2.482,86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,34%	17927,24234	0,735	13173,96209							
6	ESTRUTURA METÁLICA DE TRAVES DE FUTEBOL DE CAMPO	1,00	cj	C1348 - SEINFRA 028 - S/ DESONERAÇÃO	R\$ 4.101,25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,34%	4935,44425	0,735	3626,84646							
7	LASTRO DE CONCRETO REGULARIZADO ESP = 5CM	80,70	m²	C1611 - SEINFRA 028 - S/ DESONERAÇÃO	R\$ 49,03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,34%	4761,518051	0,735	3499,035551							
8	PEDRA CARRI ESP=2CM, C/ ARGAMASSA MISTA	80,07	m²	C1863 - SEINFRA 028 - S/ DESONERAÇÃO	R\$ 64,61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,34%	6225,576537	0,735	4574,909387							
9	GRADE DE FERRO DE PROTEÇÃO	40,00	m²	C1426 -SEINFRA 028 - S/ DESONERAÇÃO	R\$ 253,27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,34%	12191,40472	0,735	8958,94084							
10	PISCINA FIBRA 3X9 30M3	1,00	un	C0001 - SEINFRA 028 - S/ DESONERAÇÃO	R\$ 20.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,34%	24068	0,735	17686,54171							
11	PERFURAÇÃO DE POÇO	100,00	m	C0002 - SEINFRA 028 - S/ DESONERAÇÃO	R\$ 250,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,34%	30085	0,735	22108,17714							
TOTAL																	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 577.780,07	-	R\$ 424.585,81

Valor das Construções:		R\$ 218.137,46
Valor dos Itens Ausentes do CUB:		R\$ 424.585,81
Valor Total Construído:		R\$ 642.723,27
Valor do Terreno para Mercado:		R\$ 3.229.000,00
Fator Comercialização:		0,97
Valor de Mercado do Imóvel:		R\$ 3.755.600,00

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DA POLÍCIA FEDERAL

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Terreno

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto a todos os fatores analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 23%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III

Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DA POLÍCIA FEDERAL

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Método Evolutivo

Tabela 10 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	3 Pontos
2	Estimativa dos custos de reedição Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2 Pontos
3	Fator de comercialização Arbitrado	1 Ponto
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 11 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

**CARTÓRIO PADRE CÍCERO**

CNPJ/MF 02663615000186

Juazeiro do Norte

CARLOS THADEU DE QUEIROZ ROCHA

Registrador

DANIELLE CARVALHO DE QUEIROZ ROCHA FRANCISCO ROGÉLIO BEZERRA BARBOSA

Substitutos

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - 2ª ZONA

Matrícula

6012Data **15/03/2010****CNM: 016121.2.0006012-75**

Livro 2-

Ficha 0001

Rubrica

C E R T I D ã O D E M A T R Í C U L A

CERTIFICO que, revendo o Lv. 2-., Matrícula Nº 0006012, datado de 15/03/2010, encontrei o seguinte: **IMÓVEL** - UM TERRENO VAGO, PRÓPRIO PARA EDIFICAÇÃO, CONSTITUÍDO DE UMA ÁREA PÚBLICA DESTINADA A ESCOLA NA QUADRA "S" DO LOTEAMENTO "LAGOA SECA A", DESTA CIDADE, APRESENTANDO AS SUAS MEDIDAS DENTRO DOS SEGUINTE LIMITES: AO **NORTE**, ONDE MEDE 117,00m (CENTO E DEZESSETE METROS), COM OS LOTES "09", "10" E "11" E "12" DA MESMA QUADRA; AO **SUL**, ONDE MEDE 117,00m (CENTO E DEZESSETE METROS), COM OS LOTES "01", "02", "03" E "04" DA MESMA QUADRA; AO **LESTE**, ONDE MEDE 53,00m (CINQUENTA E TRÊS METROS), COM A RUA JOSÉ TAVARES ANASTÁCIO; E AO **OESTE**, ONDE MEDE 73,00m (SETENTA E TRÊS METROS), COM A RUA LAURA AVELAR BOTELHO; PERFAZENDO UMA ÁREA DE 7.160,00m² (SETE MIL CENTO E SESSENTA METROS QUADRADOS).

PROPRIETÁRIO(S) - MUNICÍPIO DE JUAZEIRO DO **NORTE**, Estado do Ceará, pessoa jurídica de Direito Público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.974.082/0001-14.

REGISTRO ANTERIOR - Havido pela matrícula nº 8.240, livro 2-AD, procedente do Cartório do 2º Ofício desta comarca.

O OFICIAL:

R /0001-0006012 Em 15 de março de 2010.

TRANSMITENTE(S): MUNICÍPIO DE JUAZEIRO DO **NORTE**, Estado do Ceará, pessoa jurídica de Direito Público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.974.082/0001-14, representado pelo prefeito municipal, MANOEL RAIMUNDO DE SANTANA NETO, brasileiro, casado, médico, portador da CI/RG nº 2001029041910 SSP/CE, inscrito no CPF/MF sob o nº 172.648.713-04, residente e domiciliado na Rua Padre Cícero, nº 112, nesta cidade.

ADQUIRENTE(S): INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL, Gerência Executiva em Juazeiro do Norte - Ceará, Seguridade Social Obrigatória, Autarquia Federal vinculada ao Ministério da Previdência Social, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.979.036/0043-68, sediada na Rua São paulo, nº 1883-D, Bairro Santa Tereza, nesta cidade, representada por sua gerente, LILIANA MARIA GOMES SILVA, brasileira, casada, funcionária pública federal, inscrita no CPF/MF sob o nº 230.579.553-04, portadora da CI/RG nº 95002215256 SSP/CE, residente e domiciliada na Rua Amália Xavier, nº 220, ap. 103, Bairro Triângulo, nesta cidade.

TÍTULO DE TRANSMISSÃO, SUA FORMA, PROCEDÊNCIA E CARACTERIZAÇÃO: Escritura Pública de Doação, lavrada nas notas do 2º Ofício desta comarca, Lº 244-E, fls. 010, datada de 22/02/2010, a cargo do substituto Cícero Alberto Gondim Machado.

VALOR DO **TÍTULO**: R\$ 810.000,00.

Juazeiro do Norte, aos 15 de março de 2010.

O Oficial do registro de imóveis do 5º Ofício.

BEL. CARLOS THADEU DE QUEIROZ ROCHA



CERTIFICO, mais, que o imóvel objeto da matrícula mencionada e acima descrito, encontra-se LIVRE E DESEMPARADO de todo e quaisquer ÔNUS, hipoteca, penhora, arresto, inclusive, de anotações de ações pessoais ou

Matrícula

00006012

Ficha 00001-V

CNM: 016121.2.0006012-75

Livro 2-

reipersecutórias.

CERTIFICO ainda que os atos constantes da presente certidão são os únicos assentamentos da matrícula a que se refere, do que forneço a presente certidão, para os jurídicos e legais efeitos, com validade de 30 (trinta) dias, conforme Art. 1º, do Provimento nº 02/2003 do CGJ/CE, Art. 1135 do Provimento 04/2023 e Art. 1º, § IV, do Decreto nº 93.240 de 09/09/1986.

Eu, Edmara Tavares Cruz, Escrevente Autorizado(a), subscrevo e assino em público e raso com sinal que uso. Em testemunho da verdade. Dou fé.

Juazeiro do Norte, 18 de setembro de 2025.

Edmara Tavares Cruz

EDMARA TAVARES CRUZ

Escrevente Autorizado(a)

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES

Nº do Atendimento: 20250918090073
 Total Emolun: 38,12 Total FADEF: 1,91
 Total FERMOJU: 1,87 Total FRMMP: 1,91
 Total Selos: 10,48 (Total ISS): 0,78

Valor Total=

55,05

Base de Cálculo / Atos com Valor Declarado
 Gem/Negócio 1: 0,00

PODER JUDICIÁRIO
 Estado do Ceará
 Solo Tipo 4
 Certidão 2ª Via 2ª Transl.
 Nº

ABS187738-L6T9

Rua do Cruzeiro, 432, Centro - Juazeiro do Norte -

Detalhamento da cobrança / Listagem dos códigos
 da tabela de emolumentos envolvidos
 Código: 007018 / 007020

SELO DIGITAL DE
 AUTENTICIDADE

Conferir a validade do Selo Digital em:
 selodigital.jca.jus.br/portal



ESTIMATIVA DE VALOR DE BEM IMÓVEL URBANO

Resumo

Esta avaliação tem por finalidade determinar o valor de um imóvel urbano constituído de um terreno desocupado, utilizando uma conjugação de Métodos, sendo utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado com homogeneização de fatores. (NBR 14653-2 item 8.3.2)

Solicitante: Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte

Interessado: Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINFRA

Objeto da avaliação: Determinar o valor de um terreno de 7160m², situado à Rua José Tavares Anastácio, S/N, Lagoa Seca, Juazeiro do Norte, Juazeiro do Norte – CE.

Juazeiro do Norte, setembro de 2025

GA
XB.

1 Introdução

A escolha do Método comparativo direto de custo para determinar o valor do bem no mercado deve-se ao fato de que foram encontrados imóveis com características semelhantes ao avaliando, possibilitando a utilização do método para a o seu desenvolvimento.

Diante do exposto, adotamos o método comparativo de dados de mercado com tratamento por fatores para determinação do valor estimado de mercado do imóvel, considerando apenas à área útil e utilizamos um ajuste por coeficientes de acabamento, localização, infraestrutura, oferta e área equivalente, contidos na NBR 14653 como forma de representatividade de ajuste do valor unitário por área, criando uma equiparação de padrões entre as amostras.

2 Finalidade da avaliação

Determinar o valor do imóvel em referência para subsidiar o interessado.

3 Nível de rigor

3.1 Grau de fundamentação

A presente avaliação atingiu grau de Fundamentação, sendo determinadas a partir das Tabela 3 e 4, seção 9.2.2 da Norma Técnica NBR 14.653-2/2011, conforme detalhamentos e confirmação abaixo.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0.80 a 1.25	0.50 a 2.00	0.40 a 2.50 *
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0.80 a 1.25, pois é desejável que, com um número inferior de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Com o TOTAL DE PONTUAÇÃO igual a 7 PONTOS (1+2+2+2), podemos confirmar o grau de fundamentação pela tabela demonstrada a seguir.

Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

3.2 Grau de precisão

A presente avaliação atingiu grau de precisão 23,8%, sendo obtido comparando a AMPLITUDE de III calculada pela equação dada por:

$$A = \frac{(\bar{x} - x_{\min}) + (x_{\max} - \bar{x}) \cdot 100}{\bar{x}}$$

e a tabela 5 da seção 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653-2/2011, conforme detalhamentos e confirmação abaixo.

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear
ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

4 Procedimentos

Para desenvolvimento e detalhamento do presente trabalho avaliatório, foram adotados os seguintes procedimentos:

- Vistoria do imóvel e potencial geoeconômico da região;
- Consultas sobre a atual situação do imóvel;
- Análise da infraestrutura existente na microrregião e do imóvel avaliado.

5 Características do imóvel

Um imóvel Urbano, consistente de Terreno, localização à Rua José Tavares Anastácio, S/N, Lagoa Seca, Juazeiro do Norte, no município de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, de aproximadamente 7160m² .

- a) Topografia: Plano;
- b) Natureza do Solo: não informado;
- c) Ocupação Atual: Desocupado.

6 Metodologia e técnica do valor

Adotou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado para avaliação e para a determinação do valor de mercado do imóvel, aplicando os fatores de tratamentos resultando, desta conjugação, a estimativa pleiteada conforme alguns tópicos da NBR 14.653-2 da ABNT. Em suma, a equação utilizada foi:

$$V = (A_{Te} + A_c) \cdot U \text{ ou } V = (A_{Te}) \cdot U + (A_c) \cdot U$$

Handwritten signature and initials.

Onde:

V = Valor do imóvel; ATe = Área do terreno EQUIVALENTE (ajustado com base na NBR 12.721, quando necessário); Ac = Área Construída; U = Valor unitário do imóvel por unidade de área.

Para determinar o valor unitário por área, foram feitos tratamentos estatísticos e definidos padrões e parâmetros que se baseavam na localização, infraestrutura, oferta e proporção da área do imóvel avaliando e da área das amostras.

7 Pesquisa de valores e tratamento de dados

A pesquisa procurou identificar terrenos disponíveis para compra, situados na Região, junto aos agentes de mercado, tais como: corretores, cartórios, Prefeituras Municipal, sites, entre outros.

7.1 Pesquisa de amostras

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)
Amostra 1	620,00	R\$ 330.000,00
Amostra 2	990,00	R\$ 450.000,00
Amostra 3	600,00	R\$ 240.000,00
Amostra 4	400,00	R\$ 230.000,00
Amostra 5	562,00	R\$ 200.000,00

Primeiramente foi feita uma pesquisa de mercado de imóveis similares em oferta, calculada a média por metros quadrados e, posteriormente, feito o tratamento desses dados para ser atribuído à estimativa de mercado da área do imóvel.

8 Determinação do valor de mercado do imóvel

Para a avaliação do valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: FATOR ACABAMENTO
- F2: FATOR LOCALIZAÇÃO
- F3: FATOR INFRAESTRUTURA
- F4: FATOR OFERTA
- F5: FATOR ÁREA

CA
B
D

Avaliação do valor de mercado por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando:

Um imóvel, consistente de Terreno, situado à Rua José Tavares Anastácio, S/N, Lagoa Seca, Juazeiro do Norte, Juazeiro do Norte – CE.

Área construída: 7160m²

Área do terreno:

7160m²

Método empregado:

Para a avaliação do valor de mercado do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Fatores utilizados para a homogeneização das amostras:

- F1: FATOR ACABAMENTO
- F2: FATOR LOCALIZAÇÃO
- F3: FATOR INFRAESTRUTURA
- F4: FATOR OFERTA
- F5: FATOR ÁREA

Imóveis amostrados para comparação

Imóvel 1:

Um terreno, Rua José Bernardino da Silva - Triângulo, Juazeiro do Norte - CE

Área: 620,00

Valor (R\$): R\$ 330.000,00

Valor unitário (R\$/m²) 532,26

FATOR ACABAMENTO 1,20

FATOR LOCALIZAÇÃO 0,90

FATOR INFRAESTRUTURA 1,25

FATOR OFERTA 0,90

FATOR ÁREA 0,74

Imóvel 2:

Um terreno, Rua Vital Lisboa Santos, Jardim Gonzaga, Juazeiro do Norte

Área: 990,00

Valor (R\$): 450.000,00

Valor unitário (R\$/m²) 454,55

FATOR ACABAMENTO 1,20

FATOR LOCALIZAÇÃO 1,00

FATOR INFRAESTRUTURA 1,05

FATOR OFERTA 0,90

FATOR ÁREA 0,78

[Handwritten signatures]

Imóvel 3:

Um terreno, José Geraldo da Cruz, Juazeiro do Norte - CE

Área: 600,00

Valor (R\$): 240.000,00

Valor unitário (R\$/m²) 400,00

FATOR ACABAMENTO 0,95

FATOR LOCALIZAÇÃO 1,15

FATOR INFRAESTRUTURA 1,20

FATOR OFERTA 0,90

FATOR ÁREA 0,73

Imóvel 4:

Um terreno, Rua Doutor Belém de Figueiredo - Lagoa Seca - Juazeiro do Norte/CE

Área: 400,00

Valor (R\$): 230.000,00

Valor unitário (R\$/m²) 575,00

FATOR ACABAMENTO 0,95

FATOR LOCALIZAÇÃO 0,95

FATOR INFRAESTRUTURA 1,20

FATOR OFERTA 0,90

FATOR ÁREA 0,70

Imóvel 5:

Um terreno, Rua Pio XI, Santo Antônio, Juazeiro do Norte - CE

Área: 562,00

Valor (R\$): 200.000,00

Valor unitário (R\$/m²) 355,87

FATOR ACABAMENTO 1,15

FATOR LOCALIZAÇÃO 1,20

FATOR INFRAESTRUTURA 1,00

FATOR OFERTA 0,90

FATOR ÁREA 0,73

Gl
H
R

Tabela de homogeneização							
Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m² homog.
1	532,26	1,20	0,90	1,25	0,90	0,74	478,55
2	454,55	1,20	1,00	1,05	0,90	0,78	402,05
3	400,00	0,95	1,15	1,20	0,90	0,73	344,53
4	575,00	0,95	0,95	1,20	0,90	0,70	392,32
5	355,87	1,15	1,20	1,00	0,90	0,73	322,65

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

X = 388,02

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

S = 60,36

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = |478,55 - 388,02| / 60,36 = 1,5 < 1,65$

Amostra Pertinente

Amostra 2: $d = |402,05 - 388,02| / 60,36 = 0,23 < 1,65$

Amostra Pertinente

Amostra 3: $d = |344,53 - 388,02| / 60,36 = 0,72 < 1,65$

Amostra Pertinente

Amostra 4: $d = |392,32 - 388,02| / 60,36 = 0,07 < 1,65$

Amostra Pertinente

Amostra 5: $d = |322,65 - 388,02| / 60,36 = 1,08 < 1,65$

Amostra Pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 388,02 - 1.53 * 60,36/\sqrt{(5 - 1)} = 341,84$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 388,02 + 1.53 * 60,36/\sqrt{(5 - 1)} = 434,2$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$349,22 a R\$426,82

Handwritten signature and initials

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Pelas condições de localização, infraestrutura e equipamentos urbanos nas proximidades, foi avaliado o valor por 'metro quadrado', após todos os procedimentos de tratamento de dados, com a relação: 388,02 R\$/m².

Resultado final

Terreno(m²):	7.160,00
Área Construída(m²):	7.160,00
Área de Terreno AJUSTADA de acordo com item 5.7.3(h) da NBR 12.721) (m²):	0,00
Área Total Equivalente(m²):	7.160,00

Valor final = Valor unitário x área equivalente

Valor final = R\$388,02 * 7160 = R\$ 2.778.223,20

Valor de mercado do imóvel avaliando: R\$ 2.800.000,00

9 Conclusão

O valor do imóvel avaliado com área construída de 7160m² e cuja área total EQUIVALENTE(Acréscimo de Terreno com parâmetros da NBR 12.721) é de 7160m², com base na metodologia descrita e promovendo arredondamentos permitidos pela Norma NBR 14.653 no, vale:

R\$2.800.000,00 (DOIS MILHÕES E OITOCENTOSMIL REAIS)

Observações:

Os cálculos e conclusões deste laudo referem-se ao mês de setembro de 2025;

As características e dimensões do imóvel foram extraídas de levantamentos realizados "in loco" por um Engenheiro Civil;

O valor encontrado refere-se a uma transação à vista.

Juazeiro do Norte, quarta-feira, setembro 03, 2025

Responsáveis técnicos pela Avaliação, PORTARIA Nº N°0039/ 2025:


Candida Eluiza Ferreira Alves
Engenheira Civil
CREA CE: 379439


Márcio André Bastos de Oliveira
Engenheiro Civil
CREA CE: 337631


Vanessa Alves de Sousa
Engenheira Civil
CREA CE: 375093

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DAS AMOSTRAS

Amostra 1



Um terreno, Rua José Bernardino da Silva - Triângulo, Juazeiro do Norte - CE

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-cozinha-triangulo-juazeiro-do-norte-ce-620m2-id-2786617423/?source=ranking%2Crp>

Amostra 2



Um terreno, Rua Vital Lisboa Santos, Jardim Gonzaga, Juazeiro do Norte

<https://www.buskaza.com.br/imoveis/c76ec344-4e3e-40e9-a0e7-c21b7943339f>

CA

B.

Amostra 3



Um terreno, José Geraldo da Cruz, Juazeiro do Norte - CE

<https://www.buskaza.com.br/imoveis/c76ec344-4e3e-40e9-a0e7-c21b7943339f>

Amostra 4



Um terreno, Rua Doutor Belém de Figueiredo - Lagoa Seca - Juazeiro do Norte/CE

<https://agbezerra.com.br/imovel/a-venda-terreno-no-bairro-lagoa-seca-juazeiro-do-norte-ce/449>

GA
df
B

Amostra 5



Um terreno, Rua Pio XI, Santo Antônio, Juazeiro do Norte - CE

<https://www.buskaza.com.br/imoveis/b3df2812-cfe1-484d-adfe-093dd6a3f70f>

GA 11
B.

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL AVALIADO



CA
B.

ANEXO III – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



GA

MATRÍCULA
FICHA Nº 01

CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS E ANEXOS - 2º OFÍCIO

Rua São Francisco, 245 - Juazeiro, 0651-5111-13
Câmara de Juazeiro do Norte - Ceará

Oficial: Deonice Gondim Machado
Escritor Substituto: Paulo de Tâago Gondim Machado
Escritores: João Gondim Machado
Cicero Alberto Gondim Machado

24.141	
DATA	20.03.96
ASSINATURA	01

IMÓVEL: "UM TERRENO VAGO, PRÓPRIO PARA EDIFICAÇÃO, SITUADO NO LOTEAMENTO SANTOS DUMONT, BAIRRO AEROPORTO, NESTA CIDADE, MEDINDO UMA ÁREA 7.800,00-M2, METROS QUADRADOS, LIMITANDO-SE: AO NORTE, COM A RUA PROJETADA; AO SUL, COM A RUA PROJETADA; AO LESTE, COM AVENIDA DEPUTADO DUARTE JUNIOR; E AO OESTE, COM TERRAS DO LOTEAMENTO DE JOSÉ MATEUS DA SILVA".

REGISTRO ANTERIOR: MATRÍCULA No.5801, R-2 do Lo. 2-T, fl.101, do Registro Geral de Imóveis deste Cartório.

PROPRIETÁRIA: SOCIL - SOCIEDADE DE COMERCIO E IMOVEIS LTDA., com sede na Rua Santa Luzia, sob nº166, nesta cidade, com CGC/NF de nº07.573.437-0001-16.

R-1 Pela ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, datada de 20.03.96, lavrada às fls.048 do livro 164 deste cartório, a proprietária SOCIL - SOCIEDADE DE COMERCIO E IMOVEIS LTDA., com sede na Rua Santa Luzia, sob nº166, nesta cidade, com CGC/NF de nº07.573.437-0001-16, representada por: JOSE ADAIL DE MENDONÇA, brasileiro, viúvo, comerciante, portador do CIO/MT de No.002.117.953-68, DOA o imóvel objeto da presente matrícula ao **OUTORGADO DONATÁRIO:** MUNICÍPIO DE JUAZEIRO DO NORTE, ESTADO DO CEARÁ, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CGC/NF sob nº07.974.032/0001-14, representado pelo Prefeito Municipal, DR. MANOEL SALVIANO BODINHO, brasileiro, médico, casado, residente e domiciliado na Av. Lda. Sampaio, s/nº, bairro Lagoa Seca, nesta cidade, pelo preço em to de R\$ 3.072,00 (três mil, setenta e dois reais). Aos 20.03.96. Sc, Cicero Alberto Gondim Machado (Cicero Alberto Gondim Machado) Escritor Substituto digital e subscrito.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA ADMINISTRATIVA

AV-2/ 24.141. Em 02 (dois) de junho de 2.025.

Atendendo a requerimento escrito da parte interessada, datado de 22/04/2025, que a parte proprietária, apresentando planta elaborada e assinada por profissional credenciado (que fica arquivada nas notas deste cartório) e contando com a inequívoca manifestação de anuência dos confrontantes, procedo a retificação (administrativa) do imóvel objeto da presente matrícula, nos termos previstos nos artigos 212 e 213 da Lei n.º 6.015/73, onde todos, declararam sob as penas da lei e de modo a fazer prova perante a este ofício imobiliário e Justiça Estadual, que não existem outros confrontantes e que o imóvel objeto da referida matrícula de fato carece da sua imediata retificação de modo que ficam constando as metragens e limites seguintes: "UM TERRENO VAGO, PRÓPRIO PARA EDIFICAÇÃO, CONSTITUÍDO DA ÁREA DESTINADA A PRAÇA E JARDIM DO LOTEAMENTO BAIRRO SANTOS DUMONT - O PERÍMETRO DO IMÓVEL DESCRITO ABAIXO, ESTÁ GEORREFERENCIADO NO SISTEMA GEODÉSICO BRASILEIRO, E TEM INÍCIO NO MARCO DENOMINADO P1 DE COORDENADAS PLANO RETANGULARES RELATIVAS, SISTEMA U T M - DATUM SIRGAS2000, ESTE (X) 469.208,93M E E NORTE (Y) 9.203.630,53M REFERENTES AO MERIDIANO CENTRAL 39º00'; DAÍ, CONFRONTANDO COM AV. DUARTE JUNIOR, COM AZIMUTE DE 172º50'44" E DISTÂNCIA DE 57,00M, SEGUE ATÉ O MARCO P2 DE COORDENADA NORTE (Y) 9.203.573,98M, ESTE (X) 469.216,03M; DAÍ, CONFRONTANDO COM RUA PROJETADA, COM AZIMUTE DE 262º48'11" E DISTÂNCIA DE 131,17M, SEGUE ATÉ O MARCO P3 DE COORDENADA

FICHA	MATRÍCULA
01 (verso)	24.141

CONTINUA NA FICHA Nº

NORTE (Y) 9.203.557,54M, ESTE (X) 469.085,89M; DAÍ, CONFRONTANDO COM RUA JOSÉ MATIAS DA SILVA, COM AZIMUTE DE 353°31'25" E DISTÂNCIA DE 57,00M, SEGUE ATÉ O MARCO P4 DE COORDENADA NORTE (Y) 9.203.614,18M, ESTE (X) 469.079,46M; FINALMENTE DO MARCO P4 SEGUE ATÉ O MARCO P1, (INICIO DA DESCRIÇÃO), CONFRONTANDO COM A RUA PROJETADA, COM AZIMUTE DE 82°48'09", E DISTÂNCIA DE 130,50M, FECHANDO ASSIM O PERÍMETRO ACIMA DESCRITO, PERFAZENDO UMA ÁREA 7.457,46M² (SETE MIL, QUATROCENTOS E CINQUENTA E SETE VÍRGULA QUARENTA E SEIS METROS QUADRADOS)". Selo ABO977603. Prot. 118680. Cód. Ato 007017. Eu, Jéssica Dieli Ribeiro da Silva (Jéssica Dieli Ribeiro da Silva) cartorária digitei com base nos documentos apresentados e conferidos pelo o Oficial. O Oficial

CERTIDÃO

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída por processo reprográfico, nos termos do Artigo 19, parágrafo 1º da Lei n.º 6.015/73 e que da presente **matrícula de n.º 24.141** não consta nenhum lançamento após o **AV-2/24.141, datado de 02/06/2025**, encontrando-se livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus, hipoteca, penhora, arresto, cláusulas ou condições, inclusive, de anotações de ações pessoais ou reipersecutórias. Expede-se esta Certidão, com prazo de validade de 30 (trinta) dias, conforme artigo 1º, inciso IV, do Decreto n.º 93.240, de 9 de setembro de 1986 e Provimento n.º 04/2023/CGJ-CE, art. 1127 e seguintes, ressalvado qualquer alteração posterior a data da sua emissão. Dispensado o endereço eletrônico, nos termos do Prov. 61 do CNJ, devido a alegação de impossibilidade na obtenção de informações. Eu, Jéssica Dieli Cartorária, digitei conforme consta nos livros que conferi pessoalmente e que o Oficial do Registro subscreve. O referido é verdadeiro. DOU FÉ. J. do Norte - CE, Em 02 de junho de 2.025. PRO

118680

- Oficial do Registro de Imóveis -

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES

Nº do Atendimento: 20250602000339
Total Emolum.: 38,12 Total FAADep:
Total FERMOJU: 1,87 Total FRMMP:
Total Selos: 10,48 (Total ISS):

Valor Total: 54,29

Base de Cálculo / Atos com Valor Declarado
Bem/Negócio 1: 0,00

Detalhamento da cobrança / Listagem dos códigos
da tabela de emolumentos envolvidos
Códigos: 007019 / 007020 /

1,91
1,91
0,76
54,29
PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará
Selo Tipo 4
Certidão 2ª Via 2ª Inst.
Nº
ABO746813-F409

SELO DIGITAL DE
AUTENTICIDADEConfira a validade do Selo Digital em
selodigital.jca.jus.br/portal

630

ESTIMATIVA DE VALOR DE BEM IMÓVEL URBANO

Resumo

Esta avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado de um imóvel localizado em um lote urbano, utilizando uma conjugação de Métodos, sendo utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado com homogeneização de fatores. (NBR 14653-2 item 8.3.2)

Solicitante: Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte

Interessado: Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINFRA

Objeto da avaliação: Avaliar um terreno de aproximadamente 3900m² (três mil e novecentos metros quadrados), situado à Avenida Duarte Junior, Aeroporto, Juazeiro do Norte – CE.

Juazeiro do Norte, setembro de 2025



(88) .3199-0385 seinfra@juazeiro.ce.gov.br

Rua Interventor Francisco Erivano Cruz , Nº 120 - Centro - Juazeiro do Norte - CE

1 Introdução

A escolha do Método comparativo direto de custo para determinar o valor de mercado do bem no mercado deve-se ao fato de que foram encontrados imóveis com características semelhantes ao avaliando, possibilitando a utilização do método para a o seu desenvolvimento.

Diante do exposto, adotamos o método comparativo de dados de mercado com tratamento por fatores para determinação do valor estimado de mercado do imóvel, considerando apenas à área útil e utilizamos um ajuste por coeficientes de acabamento, localização, infraestrutura, oferta e área equivalente, contidos na NBR 14653 como forma de representatividade de ajuste do valor unitário por área, criando uma equiparação de padrões entre as amostras.

2 Finalidade da avaliação

Determinar o valor de mercado do imóvel em referência para subsidiar o interessado.

3 Nível de rigor

3.1 Grau de fundamentação

A presente avaliação atingiu grau de Fundamentação, sendo determinadas a partir das Tabela 3 e 4, seção 9.2.2 da Norma Técnica NBR 14.653-2/2011, conforme detalhamentos e confirmação abaixo.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0.80 a 1.25	0.50 a 2.00	0.40 a 2.50 ^a
a. No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de: 0.80 a 1.25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Com o TOTAL DE PONTUAÇÃO igual a 7 PONTOS (1+2+2+2), podemos confirmar o grau de fundamentação pela tabela demonstrada a seguir.

Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

GF
B.

3.2 Grau de precisão

A presente avaliação atingiu grau de precisão 29,73%, sendo obtido comparando a AMPLITUDE de III calculada pela equação dada por:

$$A = \frac{(\bar{x} - x_{\min}) + (x_{\max} - \bar{x}) \cdot 100}{\bar{x}}$$

e a tabela 5 da seção 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653-2/2011, conforme detalhes e confirmação abaixo.

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

4 Procedimentos

Para desenvolvimento e detalhamento do presente trabalho avaliatório, foram adotados os seguintes procedimentos:

- Vistoria do imóvel e potencial geoeconômico da região;
- Consultas sobre a atual situação do imóvel;
- Análise da infraestrutura existente na microrregião e do imóvel avaliado.

5 Características do imóvel

Um imóvel Urbano, consistente de Terreno, localização à Avenida Duarte Junior, Aeroporto, no município de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, de aproximadamente 3900m² (três mil e novecentos metros quadrados).

- a) Topografia: o imóvel apresenta topografia plana;
- b) Natureza do Solo: não informado;
- c) Ocupação Atual: desocupado.

6 Metodologia e técnica do valor

Adotou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado para avaliação e para a determinação do valor de mercado do imóvel, aplicando os fatores de tratamentos resultando, desta conjugação, a estimativa pleiteada conforme alguns tópicos da NBR 14.653-2 da ABNT. Em suma, a equação utilizada foi:

$$V = (A_{Te} + A_c) \cdot U \text{ ou } V = (A_{Te}) \cdot U + (A_c) \cdot U$$

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Onde:

V = Valor do imóvel; ATe = Área do terreno EQUIVALENTE (ajustado com base na NBR 12.721, quando necessário); Ac = Área Construída; U = Valor unitário do imóvel por unidade de área.

Para determinar o valor unitário por área, foram feitos tratamentos estatísticos e definidos padrões e parâmetros que se baseavam na localização, infraestrutura, oferta e proporção da área do imóvel avaliando e da área das amostras.

7 Pesquisa de valores e tratamento de dados

A pesquisa procurou identificar imóveis disponíveis para venda, situados na Região, junto aos agentes de mercado, tais como: corretores, cartórios, Prefeituras Municipal, sites, entre outros.

7.1 Pesquisa de amostras

Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)
Amostra 1	6478,00	1900000,00
Amostra 2	4950,00	1300000,00
Amostra 3	300,00	85000,00
Amostra 4	6191,00	1873090,00
Amostra 5	990,00	297000,00

Primeiramente foi feita uma pesquisa de mercado de imóveis similares em oferta, calculada a média por metros quadrados e, posteriormente, feito o tratamento desses dados para ser atribuído à estimativa de mercado da área do imóvel.

8 Determinação do valor de mercado do imóvel

Para a avaliação do valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: FATOR ACABAMENTO
- F2: FATOR LOCALIZAÇÃO
- F3: FATOR INFRAESTRUTURA
- F4: FATOR OFERTA
- F5: FATOR ÁREA

[Handwritten signature]

Avaliação do valor de mercado por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando:

Um imóvel, consistente de Terreno, situado à Avenida Duarte Junior, Aeroporto, Juazeiro do Norte – CE.

Área construída: 0m²

Área do terreno: 3900m²

Método empregado:

Para a avaliação do valor de mercado do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Fatores utilizados para a homogeneização das amostras:

- F1: FATOR ACABAMENTO
- F2: FATOR LOCALIZAÇÃO
- F3: FATOR INFRAESTRUTURA
- F4: FATOR OFERTA
- F5: FATOR ÁREA

Imóveis amostrados para comparação

Imóvel 1:

Terreno para venda na Rua Padre Manoel Germano - Lagoa Seca, Juazeiro do Norte – CE

Área: 6478,00

Valor (R\$): R\$ 1.900.000,00

Valor unitário (R\$/m²) 293,30

FATOR ACABAMENTO 1,05

FATOR LOCALIZAÇÃO 0,85

FATOR INFRAESTRUTURA 1,15

FATOR OFERTA 0,90

FATOR ÁREA 1,07

Imóvel 2:

Terreno para venda na Av. José de melo , Socorro, Juazeiro do Norte

Área: 4950,00

Valor (R\$): 1.300.000,00

Valor unitário (R\$/m²) 262,63

FATOR ACABAMENTO 0,95

FATOR LOCALIZAÇÃO 0,90

FATOR INFRAESTRUTURA 0,95

FATOR OFERTA 0,90

FATOR ÁREA 1,06

[Handwritten signatures and initials]



Imóvel 3:

Terreno para venda no Horto, Juazeiro do Norte – CE

Área: 300,00

Valor (R\$): 85.000,00

Valor unitário (R\$/m²) 283,33

FATOR ACABAMENTO 1,05

FATOR LOCALIZAÇÃO 1,10

FATOR INFRAESTRUTURA 0,95

FATOR OFERTA 0,90

FATOR ÁREA 0,73

Imóvel 4:

Terreno para venda na Avenida Joaquim Romão Batista - Três Marias, Juazeiro do Norte - CE

Área: 6191,00

Valor (R\$): 1.873.090,00

Valor unitário (R\$/m²) 302,55

FATOR ACABAMENTO 1,05

FATOR LOCALIZAÇÃO 1,05

FATOR INFRAESTRUTURA 0,95

FATOR OFERTA 0,90

FATOR ÁREA 1,06

Imóvel 5:

Terreno para venda na Rua Maria de Jesus dos Santos, Jardim Gonzaga, Juazeiro do Norte - CE

Área: 990,00

Valor (R\$): 297.000,00

Valor unitário (R\$/m²) 300,00

FATOR ACABAMENTO 0,86

FATOR LOCALIZAÇÃO 1,05

FATOR INFRAESTRUTURA 1,10

FATOR OFERTA 0,90

FATOR ÁREA 0,84

GA J
B

Tabela de homogeneização

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m² homog.
1	293,30	1,05	0,85	1,15	0,90	1,07	289,90
2	262,63	0,95	0,90	0,95	0,90	1,06	203,51
3	283,33	1,05	1,10	0,95	0,90	0,73	204,25
4	302,55	1,05	1,05	0,95	0,90	1,06	302,31
5	300,00	0,86	1,05	1,10	0,90	0,84	225,28

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$ **X = 245,05**Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$ **S = 47,62****Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:**

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = |289,9 - 245,05| / 47,62 = 0,94 < 1,65$ **Amostra Pertinente**Amostra 2: $d = |203,51 - 245,05| / 47,62 = 0,87 < 1,65$ **Amostra Pertinente**Amostra 3: $d = |204,25 - 245,05| / 47,62 = 0,86 < 1,65$ **Amostra Pertinente**Amostra 4: $d = |302,31 - 245,05| / 47,62 = 1,2 < 1,65$ **Amostra Pertinente**Amostra 5: $d = |225,28 - 245,05| / 47,62 = 0,42 < 1,65$ **Amostra Pertinente****Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.**Limite inferior do intervalo de confiança (Li):**

$$Li = 245,05 - 1,53 * 47,62/\sqrt{(5-1)} = 208,62$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Li = 245,05 + 1,53 * 47,62/\sqrt{(5-1)} = 281,48$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$220,55 a R\$269,56



Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Pelas condições de localização, infraestrutura e equipamentos urbanos nas proximidades, foi avaliado o valor por 'metro quadrado', após todos os procedimentos de tratamento de dados, com a relação: 245,025641 R\$/m².

Resultado final

Terreno(m²):	3.900,00
Área Construída(m²):	0,00
Área de Terreno AJUSTADA de acordo com item 5.7.3(i) da NBR 12.721) (m²):	3.900,00
Área Total Equivalente(m²):	3.900,00

Valor final = Valor unitário x área equivalente

Valor final = R\$245,025641 * 3900 = R\$ 955.600,00

Valor de mercado do imóvel avaliando: R\$ 955.600,00

9 Conclusão

O valor do imóvel avaliado com área construída de 0m² e cuja área total EQUIVALENTE(Acréscimo de Terreno com parâmetros da NBR 12.721) é de 3900m², com base na metodologia descrita e promovendo arredondamentos permitidos pela Norma NBR 14.653 no, vale:

R\$955.600,00 (NOVECIENTOS E CINCO MIL REAIS)

Observações:

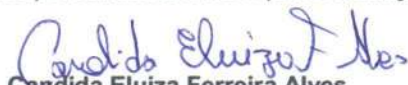
Os cálculos e conclusões deste laudo referem-se ao mês de setembro de 2025;

As características e dimensões do imóvel foram extraídas de levantamentos realizados "in loco" por um Engenheiro Civil;

O valor encontrado refere-se a uma transação à vista.

Juazeiro do Norte, quarta-feira, setembro 03, 2025

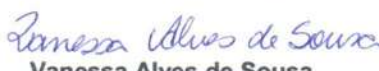
Responsáveis técnicos pela Avaliação, PORTARIA Nº 0039/ 2025:



Candida Eluiza Ferreira Alves

Engenheira Civil

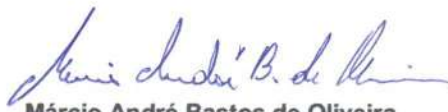
CREA CE: 379439



Vanessa Alves de Sousa

Engenheira Civil

CREA CE: 375093



Márcio André Bastos de Oliveira

Engenheiro Civil

CREA CE: 337631

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DAS AMOSTRAS

Amostra 1



Terreno para venda na Rua Padre Manoel Germano - Lagoa Seca, Juazeiro do Norte – CE

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-cozinha-lagoa-seca-juazeiro-do-norte-ce-6478m2-id-2786615723/?source=ranking%2Cpr>

Amostra 2



Terreno para venda na Av. José de melo , Socorro, Juazeiro do Norte

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-cozinha-lagoa-seca-juazeiro-do-norte-ce-6478m2-id-2786615723/?source=ranking%2Cpr>

CA
el
B

Amostra 3



Terreno para venda no Horto, Juazeiro do Norte – CE

<https://www.buskaza.com.br/imoveis/a9bc08f9-d835-4f39-b903-b6aa0074ef8e>

Amostra 4



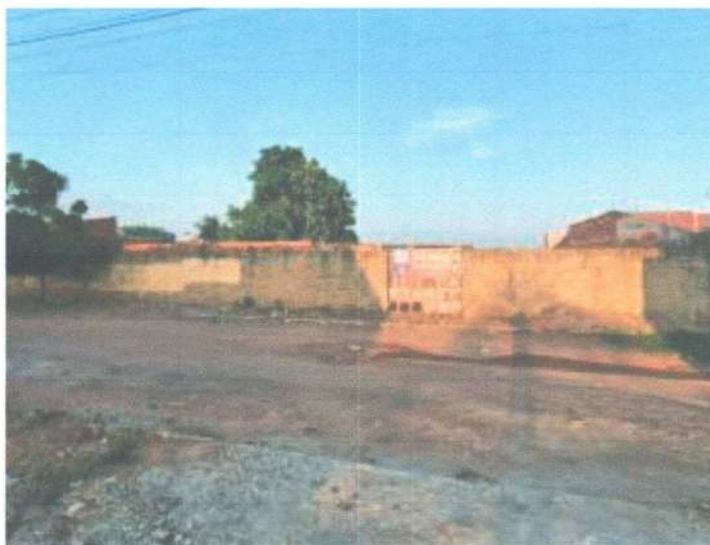
Terreno para venda na Avenida Joaquim Romão Batista - Três Marias, Juazeiro do Norte - CE

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-cozinha-tres-marias-juazeiro-do-norte-ce-6191m2-id-2800869224/?source=ranking%2Crp>

A

B

Amostra 5



Terreno para venda na Rua Maria de Jesus dos Santos, Jardim Gonzaga, Juazeiro do Norte - CE

<https://www.buskaza.com.br/imoveis/07ed671f-4aab-47d4-9032-cd705684457c>

CS

3.

ANEXO II – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

NORTE



CA

cb

3.